

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 451/2019 R.G.E. (N.RI 351/2020 R.G.E. E 365/2020 R.G.E.
RIUNITE)

Avviso di vendita giudiziaria CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Gaia Boschetti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 10 gennaio 2024 alle ore 10.15 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

- Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1073 sub 4, VIA PALAZZO, p. 1 2, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 8,5, Sup. Cat. Tot. mq. 241 – Tot. escluse aree scoperte mq. 230, Rendita € 636,53.

Note: l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1073, ente urbano di mq. 1212.

Confini del m.n. 1073 (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1144; ad Est: m.n. 419; a Sud: m.n. 1445; ad Ovest: m.n. 1072.

- Per la quota di 3/14 del diritto di usufrutto (a favore di soggetto nato il 19.06.1950)

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1067, prato di mq. 190, R.D. € 0,79 – R.A. € 0,49;

note: l'intestazione catastale non è corretta/aggiornata;

confini (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1072; ad Est: m.n. 1068; a Sud: mapp. n.ri 448-1121; ad Ovest: m.n. 720;

m.n. 1072, prato di mq. 650, R.D. € 2,69 – R.A. € 1,68;

note: l'intestazione catastale non è corretta/aggiornata;

confini (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1144; ad Est: mapp. n.ri 1073-1445; a Sud: m.n. 1067; ad Ovest: m.n. 741.

Trattasi di abitazione sita a Lusiana Conco (VI) in Via Palazzo n. 12.

L'unità, facente parte di un fabbricato che comprende anche un magazzino ai piani terra ed interrato (LOTTO 2) ed un immobile autorizzato come uffici ma accatastato come negozio al piano terra (LOTTO 3), è accessibile dal piano terra ed così composta:



- al piano primo: ingresso disbrigo giorno, cucina pranzo, soggiorno, bagno, disbrigo notte, tre camere, due bagni, cinque terrazze;

- al piano soffitta: unico vano con soffitto in andamento di altezza massima di circa ml. 3,20 e minima di circa ml. 0,3; l'accesso avviene dalla cucina al piano sottostante dove si trova una rampa di scale che porta al piano.

I terreni mapp. n.ri 1067-1072 costituiscono, di fatto, una strada di accesso al fabbricato.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- **m.n. 1073 sub 7** (comune ai subb 4-5).

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 22.09.2022: occupato da uno degli esecutati (nudo proprietario per la quota di 1/2) con la famiglia.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia Prot. n. 1106 – Prat. n. 636 del 11.11.1986 per lavori di “*costruz. fabb. artigianale*”;

- Concessione Edilizia n. 636/A del 02.03.1989 per “*VARIANTI IN CORSO D’OPERA di UN FABBRICATO ad uso ARTIGIANALE/RESIDENZ.*”;

- Concessione Edilizia n. 636/B del 04.04.1989 per “*VARIANTE IN CORSO D’OPERA di UN FABBRICATO ad uso ART./RES.*”;

- Certificato di Abitabilità del 10.08.1992 (“*limitatamente al primo piano ad uso abitazione*”);

- Provvedimento Conclusivo n. 24/2013 del 09.09.2013 del Procedimento Unico Prot. n. 1476/12 del 06.04.2012 relativo a “*sanatoria (ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001) per ricavo di locali adibiti ad uffici su porzione di edificio esistente a destinazione artigianale*”.

Note: la soffitta, allo stato al grezzo, non ha ottenuto il certificato di agibilità.

Giudizio di conformità catastale ed urbanistico-edilizia

Conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall’esperto stimatore:

“La scheda catastale dell’unità immobiliare in oggetto comprende: l’appartamento al piano primo e la soffitta al piano secondo, attualmente al grezzo, quest’ultima accessibile esclusivamente dall’appartamento. Essa pertanto catastalmente risulta di fatto un accessorio dell’unità residenziale, mentre nel progetto approvato in comune, risulta regolarmente autorizzata come: “ARCHIVIO AD USO ARTIGIANALE”. Si sottolinea che tale soffitta non può essere trasformata in superficie residenziale perché l’appartamento al piano primo ha già saturato la capacità edificatoria disponibile. La scheda catastale pertanto non è corretta in quanto è stata aggregata all’abitazione la soffitta che ha una destinazione diversa da quella residenziale. A parere del



sottoscritto per regolarizzare lo stato dei luoghi si dovrebbero effettuare degli interventi edilizi al fine di poter accatastare separatamente la soffitta dall'abitazione. Una possibile ipotesi potrebbe essere quella di realizzare un corridoio nella cucina dell'abitazione al fine di creare un passaggio separato tra appartamento e accesso alla soffitta (...).

Per la soffitta inoltre si sono rilevate delle difformità interne, rispetto a quanto accatastato, relative al posizionamento dei lucernari e alla non realizzazione di due divisori interni (...).”.

Conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore:

“Da quanto si è potuto verificare l'appartamento al piano primo è conforme a quanto autorizzato a parte delle modeste modifiche interne (...).

La soffitta attualmente al grezzo pur avendo una contraddizione tra destinazione d'uso (ARCHIVIO AD USO ARTIGIANALE) e accesso, che avviene dall'appartamento residenziale al piano primo, di fatto tale situazione è regolarmente autorizzata. Sempre sulla soffitta sono inoltre state rilevate delle difformità interne, rispetto a quanto autorizzato, relative al posizionamento dei lucernari e alla non realizzazione di due divisori interni (...).”.

Sanabilità e costi

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore:

“Per l'appartamento al piano primo la sanabilità delle opere interne comporterà la presentazione di un progetto in sanatoria mediante SCIA con un costo complessivo di circa € 2.500,00 comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, costi professionali per la redazione della pratica edilizia e aggiornamento catastale.

Relativamente alla soffitta, non potendo la stessa essere trasformata in superficie residenziale perché l'appartamento al piano primo ha saturato già la capacità edificatoria, si dovrà procedere alla separazione della soffitta dall'appartamento mediante delle opere edilizie come sopra descritte e successivamente accatastare individualmente la soffitta con la destinazione archivio artigianale. I costi per la realizzazione di tale separazione si quantificano in € 7.500,00 comprensivi di spese tecniche per la presentazione progetto, oneri, spese, lavori edilizi, accatastamento.”.

Note: i costi sopra indicati (per complessivi € 10.000,00) sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 29.04.2031) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 273,89 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente



Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima (redatta dall'Arch. Marco Dellai con studio a Vicenza).

LOTTO 2

- Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1073 sub 5 (ex subb 1-2-3), VIA PALAZZO n. 12, p. T-S1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 224, Sup. Cat. Tot. mq. 218, Rendita € 138,82.

Note: l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1073, ente urbano di mq. 1212.

Confini del m.n. 1073 (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1144; ad Est: m.n. 419; a Sud: m.n. 1445; ad Ovest: m.n. 1072.

- Per la quota di 3/14 in piena proprietà

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1067, prato di mq. 190, R.D. € 0,79 – R.A. € 0,49;

confini (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1072; ad Est: m.n. 1068; a Sud: mapp. n.ri 448-1121; ad Ovest: m.n. 720;

m.n. 1072, prato di mq. 650, R.D. € 2,69 – R.A. € 1,68;

confini (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1144; ad Est: mapp. n.ri 1073-1445; a Sud: m.n. 1067; ad Ovest: m.n. 741.

Trattasi di deposito/magazzino ai piani terra ed interrato sito a Lusiana Conco (VI) in Via Palazzo n. 12.

L'unità, facente parte di un fabbricato che comprende anche un'abitazione (LOTTO 1) ed un immobile autorizzato come uffici ma accatastato come negozio al piano terra (LOTTO 3), è così composta:

- al piano terra: locale ad uso magazzino con disbrigo che accede alle rampe di scale che portano al piano interrato;

- al piano interrato: grande locale magazzino dove vi sono le scale di collegamento con il piano terra, cantina, due ripostigli di cui uno con accesso anche dall'esterno.

I terreni mapp. n.ri 1067-1072 costituiscono, di fatto, una strada di accesso al fabbricato.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- **m.n. 1073 sub 7** (comune ai subb 4-5).

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 22.09.2022:



utilizzato da uno degli esecutati (nudo proprietario per la quota di 1/2).

In sede di ordinanza di vendita (sempre in data 22.09.2022), il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia Prot. n. 1106 – Prat. n. 636 del 11.11.1986 per lavori di “*costruz. fabb. artigianale*”;
- Concessione Edilizia n. 636/A del 02.03.1989 per “*VARIANTI IN CORSO D’OPERA di UN FABBRICATO ad uso ARTIGIANALE/RESIDENZ.*”;
- Concessione Edilizia n. 636/B del 04.04.1989 per “*VARIANTE IN CORSO D’OPERA di UN FABBRICATO ad uso ART./RES.*”;
- Provvedimento Conclusivo n. 24/2013 del 09.09.2013 del Procedimento Unico Prot. n. 1476/12 del 06.04.2012 relativo a “*sanatoria (ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001) per ricavo di locali adibiti ad uffici su porzione di edificio esistente a destinazione artigianale*”.

Note: l’u.i. in oggetto, come anche infra riportato, è priva di certificato di agibilità.

Giudizio di conformità catastale ed urbanistico-edilizia

Conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall’esperto stimatore:

“La scheda catastale dell’unità immobiliare in oggetto presenta delle modeste difformità relative alla mancanza di una porta di collegamento con il ripostiglio esterno e alla mancanza di una finestra sul lato ovest”.

Conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall’esperto stimatore:

“Da quanto si è potuto verificare il magazzino al piano interrato presenta delle modeste difformità che consistono nella realizzazione di un divisorio interno per ricavare un ripostiglio e la realizzazione di una porta di collegamento con il ripostiglio esterno (...).

Inoltre l’unità immobiliare è priva del certificato di agibilità.”.

Sanabilità e costi

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall’esperto stimatore:

“Per le difformità riscontrate si dovrà procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria mediante SCIA con un costo complessivo di circa € 2.500,00 comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, costi professionali per la redazione della pratica edilizia e aggiornamento catastale. Si dovrà procedere successivamente alla sanatoria alla richiesta del certificato di agibilità.”.

Note: il costo sopra indicato (€ 2.500,00) è da intendersi a carico dell’aggiudicatario e, comunque, già considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.



Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima (redatta dall'Arch. Marco Dellai con studio a Vicenza).

LOTTO 3

Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1073 sub 6 (ex subb 1-2-3), VIA PALAZZO n. 1 2, p. T, Cat. C/1, Cl. 1, Cons. mq. 124, Sup. Cat. Tot. mq. 138, Rendita € 1.274,41.

Note: l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1073, ente urbano di mq. 1212.

Confini del m.n. 1073 (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1144; ad Est: m.n. 419; a Sud: m.n. 1445; ad Ovest: m.n. 1072.

- Per la quota di 3/56 in nuda proprietà (gravata da usufrutto a favore di soggetto nato il 19.06.1950)

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1067, prato di mq. 190, R.D. € 0,79 – R.A. € 0,49;

note: l'intestazione catastale non è corretta/aggiornata;

confini (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1072; ad Est: m.n. 1068; a Sud: mapp. n.ri 448-1121; ad Ovest: m.n. 720;

m.n. 1072, prato di mq. 650, R.D. € 2,69 – R.A. € 1,68;

note: l'intestazione catastale non è corretta/aggiornata;

confini (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1144; ad Est: mapp. n.ri 1073-1445; a Sud: m.n. 1067; ad Ovest: m.n. 741.

Trattasi di immobile autorizzato come uffici ma accatastato come negozio al piano terra sito a Lusiana Conco (VI) in Via Palazzo n. 12.

L'unità, facente parte di un fabbricato che comprende anche un'abitazione (LOTTO 1) ed un magazzino ai piani terra ed interrato (LOTTO 2), è composta da entrata con ufficio di accettazione, sala riunioni con ripostiglio dove è posizionata la caldaia, due uffici operativi, disimpegno uffici, disimpegno di servizio, archivio, wc con anti, oltre, esternamente, terrazza accessibile dalla sala riunioni di circa mq. 12; sotto la rampa di accesso che sviluppa una superficie di mq. 25 è stata ricavata una parziale sotto-rampa accessibile dal cortile esterno.

I terreni mapp. n.ri 1067-1072 costituiscono, di fatto, una strada di accesso al fabbricato.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:



- **m.n. 1073 sub 7** (comune ai subb 4-5).

Stato di possesso

Come dato atto dal Custode Giudiziario all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 22.09.2022: occupato da terzi *sine titulo*.

In sede di ordinanza di vendita (sempre in data 22.09.2022), il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione entro 120 giorni dalla pronuncia dell'ordinanza stessa.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia Prot. n. 1106 – Prat. n. 636 del 11.11.1986 per lavori di “*costruz. fabb. artigianale*”;
- Concessione Edilizia n. 636/A del 02.03.1989 per “*VARIANTI IN CORSO D’OPERA di UN FABBRICATO ad uso ARTIGIANALE/RESIDENZ.*”;
- Concessione Edilizia n. 636/B del 04.04.1989 per “*VARIANTE IN CORSO D’OPERA di UN FABBRICATO ad uso ART./RES.*”;
- Certificato di Abitabilità del 10.08.1992 (“*limitatamente al primo piano ad uso abitazione*”);
- Provvedimento Conclusivo n. 24/2013 del 09.09.2013 del Procedimento Unico Prot. n. 1476/12 del 06.04.2012 relativo a “*sanatoria (ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001) per ricavo di locali adibiti ad uffici su porzione di edificio esistente a destinazione artigianale*”.

Giudizio di conformità catastale ed urbanistico-edilizia

Conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore:

“La scheda catastale dell’unità immobiliare in oggetto è mancante della porzione SOTTO-RAMPA, per il resto la distribuzione interna è conforme a quanto presentato. Vi è al contrario una difformità sulla categoria catastale dell’unità immobiliare in quanto il progetto approvato in comune prevedeva una destinazione UFFICI categoria catastale A/10, mentre la stessa è stata accatastata come NEGOZIO categoria C/1.”.

Conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore:

“Da quanto si è potuto verificare l’unità immobiliare è conforme a quanto autorizzato, a parte il SOTTO-RAMPA che non è stato rappresentato nel progetto, pertanto si dovrà presentare un progetto in sanatoria per l’aggiornamento di tale porzione.”

Sanabilità e costi

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore:

“Per le difformità riscontrate si dovrà procedere:

-alla presentazione di un progetto in sanatoria mediante SCIA per il SOTTO RAMPA;



-alla presentazione di una pratica catastale per la modifica della categoria, che attualmente è NEGOZIO C1, al fine di uniformarla con quella autorizzata che è A10 UFFICI.

Il costo complessivo viene quantificato in circa € 2.500,00 comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, costi professionali per la redazione della pratica edilizia e per l'aggiornamento catastale della categoria”.

Note: il costo sopra indicato (€ 2.500,00) è da intendersi a carico dell'aggiudicatario e, comunque, già considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 01.05.2031) dal quale si evince che l'u.i. in oggetto è di classe energetica G con EPgl,nren 191,05 kWh/mq. anno.

Altre informazioni per l'acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima (redatta dall'Arch. Marco Dellai con studio a Vicenza).

LOTTO 4

- Per l'intero in piena proprietà

- C.F. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1445 sub 6, VIA PALAZZO, p. S1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 447, Sup. Cat. Tot. mq. 490, Rendita € 230,86;

note:

- l'u.i. in oggetto insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1445, ente urbano di mq. 1050;

- l'intestazione catastale dell'u.i. non è corretta/aggiornata;

- C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1068, prato di mq. 590, R.D. € 2,44 – R.A. € 1,52;

note: l'intestazione catastale dell'immobile non è corretta/aggiornata.

- Per la quota di 3/56 in nuda proprietà (gravata da usufrutto a favore di soggetto nato il 19.06.1950)

C.T. - Comune di Lusiana Conco (VI) - Sez. di Lusiana - Fg. 27

m.n. 1067, prato di mq. 190, R.D. € 0,79 – R.A. € 0,49;

note: l'intestazione catastale non è corretta/aggiornata;

m.n. 1072, prato di mq. 650, R.D. € 2,69 – R.A. € 1,68;

note: l'intestazione catastale non è corretta/aggiornata.

Confini:



- del m.n. 1445 (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1073; ad Est: mapp. n.ri 419-888; a Sud: m.n. 1068; ad Ovest: m.n. 1072;
- del m.n. 1068 (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1445; ad Est: mapp. n.ri 441-888; a Sud: mapp. n.ri 449-448; ad Ovest: m.n. 1067;
- del m.n. 1067 (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1072; ad Est: m.n. 1068; a Sud: mapp. n.ri 448-1121; ad Ovest: m.n. 720;
- del m.n. 1072 (in senso N.E.S.O.): a Nord: m.n. 1144; ad Est: mapp. n.ri 1073-1445; a Sud: m.n. 1067; ad Ovest: m.n. 741.

Trattasi di deposito, oltre adiacente terreno di pertinenza di circa mq. 590 (allo stato adibito a deposito a cielo aperto di attrezzatura edile), sito a Lusiana Conco (VI) in Via Palazzo.

Ubicata al p. seminterrato di un complesso comprendente anche un'abitazione ed un ufficio (di proprietà di terzi), l'u.i. in oggetto è costituita da un unico ambiente di circa mq. 460 (con altezza interna variabile da 4,00 a 4,65 m); internamente è stato ricavato un piccolo wc con pareti in cartongesso.

Le tre u.i. del complesso, ciascuna con accesso indipendente, sono anche tra loro comunicanti tramite una scala interna (posta al centro dell'immobile in oggetto) che attraversa l'edificio in senso longitudinale dal p. seminterrato al p. 1.

Si segnala, in perizia, che, al p. mezzanino, vi è la predisposizione per un piccolo wc di servizio, allo stato non presente (ci sono solamente le predisposizioni degli scarichi e degli allacciamenti per wc e lavandino).

I terreni mapp. n.ri 1067-1072 costituiscono, di fatto, una strada di accesso al fabbricato.

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c. tra cui il seguente bene comune non censibile:

- **m.n. 1445 sub 5** (corte), comune a tutti i subb.

Stato di possesso

L'u.i. in oggetto risulta occupata da terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 27.12.2019 e registrato il 08.10.2021 (successivamente al pignoramento); quanto alla durata, si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato nel contratto: *“La locazione ha durata di sei anni, con decorrenza dal 01/01/2020 al 31/12/2026. Viene esclusa qualsiasi forma di rinnovo tacito”*; quanto, invece, all'importo del canone annuo, esso risulta essere pari ad € 6.600,00 (ritenuto congruo ex art. 2923, 3° co., c.c. dall'esperto stimatore).

Note: sono presenti dei refusi in perizia e, precisamente, a pag. 2 e a pag. 12, laddove è segnalata l'occupazione da parte degli esecutati.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 43 del 04.09.1997 per *“COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE*



CON SOVRASTANTE ABITAZIONE PER IL CUSTODE”;

- Concessione Edilizia n. 43/A del 08.02.2001 per *“VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 43 DEL 04.09.1997 E RINNOVO”;*
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 37 del 09.10.2006 per *“completamento di un fabbricato artigianale con sovrastante abitazione per il custode”;*
- D.I.A. n. 35/07 Prot. n. 3415 del 04.04.2007 per *“variante al Permesso di Costruire in sanatoria n. 37 del 09.10.2006”;*
- Permesso di Costruire n. 40 del 08.10.2010 per *“lavori di completamento di un fabbricato ad uso artigianale con sovrastante appartamento per il custode”;*
- D.I.A. n. 45/11 Prot. n. 4716 del 08.06.2011 per *““Piano Casa Regione Veneto” in variante al Permesso di Costruire n. 40 del 08.10.2010”;*
- Certificato di Agibilità Prot. n. 023 del 03.01.2014 (relativo, tra l’altro, al sub 6 in oggetto).

Giudizio di conformità catastale ed urbanistico-edilizia

Conformità catastale

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall’esperto stimatore:

“La scheda catastale dell’unità immobiliare in oggetto ha una piccola difformità di distribuzione interna nel bagno ricavato all’interno del volume del capannone in posizione N-O. Il wc nel piano ammezzato è solamente predisposto ma non è realmente esistente.”.

Conformità urbanistico-edilizia

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall’esperto stimatore:

“Da quanto si è potuto verificare il wc al piano seminterrato interno al deposito è abusivo; il wc nel piano mezzanino è solo predisposto ma non realmente esistente: mancano serramenti, pavimenti, rivestimenti e sanitari”.

Sanabilità e costi

Si riporta testualmente, di seguito, quanto indicato in perizia dall’esperto stimatore:

“Per l’unità la sanabilità delle opere interne comporterà la presentazione di un progetto in sanatoria mediante CILA o SCIA con un costo complessivo di circa € 3.000,00 comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, costi professionali per la redazione della pratica edilizia e aggiornamento catastale.”.

Note: il costo sopra indicato (€ 3.000,00) è da intendersi a carico dell’aggiudicatario e, comunque, già considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Altre informazioni per l’acquirente

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima (redatta dall’Arch. Marco Dellai con studio a Vicenza).



PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO):

LOTTO 1: € 134.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 100.500,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2: € 70.200,00.

OFFERTA MINIMA: € 52.650,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 3: € 92.000,00.

OFFERTA MINIMA: €69.000,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 4: € 155.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 116.250,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 10 gennaio 2024 alle ore 10.15 presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – Sito web www.anvipes.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:



- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg.. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo



di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “**PROC. ESEC. N. 451/2019 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.
5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
 6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
 7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
 - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano



disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 3° c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
 - Nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
 - Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
 - 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede dell'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.
 - 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario



con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarci una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Delegato (quest'ultimo presso la sede



dell'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITA'

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura di AstaLegale, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza Srl - Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552.

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;



- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Vicenza, 03/11/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott.ssa Gaia Boschetti

